



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# USUCAPIÃO

# EXTRAJUDICIAL

***Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto***  
*Doutorando e Mestre em Direito Privado pela PUC-MG*  
*Oficial de Registro de Imóveis de Tarumirim/MG*

*Palestra apresentada em 29.09.2017*

# Usucapião Extrajudicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

LRP: Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Lei 13.105/2015)

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

Etapa 01: Ingresso do título

Etapa 02: Autuação

Etapa 03: Análise Formal dos Documentos

Etapa 04: Buscas no RI

Etapa 05: Admissibilidade do pedido

Etapa 06: Notificação – falta de assinatura

Etapa 07: Intimação (entes públicos)

Etapa 08: Publicação de Edital

Etapa 09: Nota fundamentada

Etapa 10: Registro

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 01: Ingresso do título

- Requerimento será prenotado
  - Prenotação produzirá efeitos até o acolhimento ou rejeição do pedido.
  - O não atendimento às intimações, cumulada com a paralisação do procedimento por mais de 30 (trinta) dias, poderá caracterizar omissão do interessado em atender às exigências que lhe forem formuladas, acarretando a rejeição e o arquivamento do pedido, com o cancelamento dos efeitos da prenotação.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 02: Autuação

- Autuar o requerimento e demais documentos



**Cartório de Registro de Imóveis de Tarumirim**  
**RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPÃO**

RECEPÇÃO Nº: 11.167

PRENOTAÇÃO Nº: 40.476

MATRÍCULA / TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL: não informada

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Tarumirim

REQUERENTE(S): [REDACTED]

ADVOGADO(A): [REDACTED]

REQUERIDO(A): Não identificado

**AUTUAÇÃO**

Aos 08 dias do mês de maio do ano de 2017, nesta serventia de Registro de Imóveis de Tarumirim/MG, autuo os documentos que adiante se seguem, para fins de processamento extrajudicial do pedido de reconhecimento de usucapião, ficando prorrogados os efeitos da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Dou fé.

[Assinatura]  
Oficial / Escrevente Substituta



**Cartório de Registro de Imóveis de Tarumirim**  
**RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO**

RECEPÇÃO Nº: 11.167

PRENOTAÇÃO Nº: 40.476

MATRÍCULA / TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL: não informada

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Tarumirim

REQUERENTE(S): [REDAZIDA]



REQUERENTE(S):

[REDACTED]

ADVOGADO(A):

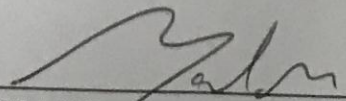
[REDACTED]

REQUERIDO(A):

*Não identificado*

## AUTUAÇÃO

Aos 08 dias do mês de maio do ano de 2017, nesta serventia de Registro de Imóveis de Tarumirim/MG, autuo os documentos que adiante se seguem, para fins de processamento extrajudicial do pedido de reconhecimento de usucapião, ficando prorrogados os efeitos da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Dou fé.

  
\_\_\_\_\_  
Oficial / Escrevente Substituta





EXCELENTÍSSIMO SENHOR TABELIÃO DO CARTORIO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TARUMIRIM-MG.

[REDACTED], brasileiro, solteiro, motorista,  
portador da cédula de identidade nº [REDACTED] inscrito no do CPF  
SOB O número [REDACTED], residente e domiciliado à Rua Marechal  
[REDACTED] Município de  
Tarumirim-MG, vêm a presença de vossa senhoria, por sua advogada  
[REDACTED], conforme instrumento de mandato anexo, requerer a  
averbação, na matrícula do imóvel, da escritura notarial DE USUCAPIÃO  
HABITACIONAL EXTRAJUDICIAL, nos termos do artigo 1.238 parágrafo  
único e artigo 9º da lei 10.257/01, pelos fatos e fundamentos de direito  
que seguem:

1. O requerente, há mais de 20 anos mantém a posse mansa e pacífica  
do imóvel sito nesta cidade, assim descrito, um lote localizado na Rua  
Marechal Costa e Silva a 20,00 metros, confrontando 20,00 metros a  
esquerda, com Luiz Inocêncio, 20,00 a direita com Adão Nazário de

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 03: Análise Formal dos Documentos

- Analisar através das check lists os documentos:
  - i. Requerimento;
  - ii. Ata notarial;
  - iii. Planta, memorial descritivo e ART/RRT;
  - iv. Certidões negativas das justiças estadual e federal;
  - v. Documentos de indícios de posse;
  - vi. Procuração do advogado.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

- Requisitos de uma petição inicial (art. 319/CPC)
- Interesse de agir: real obstáculo à aquisição pela via ordinária (art. 6, par.2, Minuta CNJ)
- Pedido deve ser formulado por todos os compossuidores
- Cônjuges ou conviventes devem figurar como requerentes.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

- Informar ainda:
  - I- Tipo de usucapião requerido
  - II - Existência de edificação ou benfeitoria
  - III – Nome e a qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do requerente para completar o período aquisitivo;
  - IV - o número da matrícula da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado;
  - V - o valor atribuído ao imóvel;
  - VI - o nome, o número de inscrição na OAB, o endereço completo, o número do telefone e o endereço de e-mail do advogado que representar o requerente.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Documentos necessários:

a) Requerimento inicial (assinado pelo advogado)

b) Procuração

c) Ata notarial

d) Planta e memorial descritivo, com ART ou RRT

(firmas reconhecidas)

e) Certidões negativas dos distribuidores (JE e JF), do local do imóvel e domicílio do requerente:

- Em nome do requerente e cônjuge
- Em nome do requerido e cônjuge
- Demais possuidores (e cônjuges) cujo tempo tenha sido utilizado.
- Ações baixadas/extintas



# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Documentos necessários:

- f) justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (IPTU ou ITR);
- g) Descrição georreferenciada
- h) Certidão do RI demonstrando a existência ou não de matrícula (positiva ou negativa), relativa ao titular registral e confinantes

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## ATA NOTARIAL:

Art. 216-A: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, **atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores**, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015.

CPC: Artigo 384 diz que a ata pode comprovar a "existência e o modo de existir de algum fato" não significa que essa existência é retroativa, mas naquele momento que o notário realizou a averiguação.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## ATA NOTARIAL:

**CN: Art. 235 - § 3º A ata notarial para fins do disposto no inciso V do parágrafo único do art. 234 deste Provimento consignará, além de outras circunstâncias, conforme o caso, o depoimento da testemunha e/ou da parte interessada sobre:**

- I - o nome do atual possuidor do imóvel usucapiendo;
- II - a identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais construções e/ou benfeitorias nele edificadas;
- III - os nomes dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes;
- IV - o tempo de posse que se sabe ser exercido pela parte interessada e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo;
- V - a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte interessada;
- VI - eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada;
- VII - a continuidade e a durabilidade do exercício da posse pela parte interessada;
- VIII - o exercício da posse com ânimo de dono pela parte interessada;
- IX - quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## ATA NOTARIAL:

É necessário:

- Uma ata\* para comprovar a posse do requerente, que deve **necessariamente ser feita pelo notário local**, em razão da diligência obrigatória, e na qual o notário constate quem são os vizinhos (para fins de validade da ata de depoimento).
- Uma (ou várias) atas\* de depoimento do usucapiente, testemunhas, confrontantes, **que pode ser feita em qualquer tabelionato**, diante da possibilidade da pessoa deslocar à serventia.

\* Pode estar tudo em uma mesma ata. Mas parece mais conveniente realizar em atas separadas.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 04: Buscas no RI

- Procedimento interno
- Visa identificar existência de imóvel
- Identificar/conferir titular registral
- Identificar/conferir confrontantes



# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 05: Admissibilidade do pedido

- Verificar a necessidade e utilidade do pedido de usucapião extrajudicial.
- É possível a aquisição do imóvel por outro meio admitido em lei?
  - Sim: não cabe usucapião extrajudicial, devendo ser elaborada nota devolutiva;
  - Não: seguir para a próxima etapa.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

- EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO – IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA – SAISINE – TRANSMISSÃO AUTOMÁTICA DA POSSE E PROPRIEDADE AOS HERDEIROS – AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE POR TERCEIRO CESSIONÁRIO DA POSSE – DESCABIMENTO.
- I- Pelo instituto da "saisine" (art.1.784 CC) é transmitida automaticamente aos sucessores do de cujus não só a propriedade, mas também a posse dos bens por ele deixados.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

II- O instituto da usucapião não pode ser usado como forma indireta para transmissão a terceiros, da posse e da propriedade de bens imóveis que ainda são objeto de inventário, devendo ser regularizado, primeiramente, o registro do bem em nome dos herdeiros do bem (ou daquele a quem couber o imóvel) e, posteriormente, ao apelante, que adquiriu, de forma onerosa, a posse sobre o bem.

III- Mostra-se descabido falar-se em soma de posse dos antecessores para fins de usucapião (art.1.243 CC), em se tratando de bem que ainda é objeto de inventário, não podendo o cessionário de direitos possessórios se valer da ação de usucapião como meio de regularizar titularização de domínio por via transversa.

(TJMG, APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0518.12.005299-9/001, j. 18.05.2016)

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 05: Admissibilidade do pedido

- Documentação apresentada é compatível com o tipo de usucapião pretendido?
  - Ex. “não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano”
- Registrador pode rejeitar o pedido nesta fase (art. 1018-G e art. 216, § 8, LRP).
  - Cabe **dúvida** desta decisão
  - Não pode encaminhar diretamente ao juízo comum.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

- **Inércia (omissão)** do titular registral ou confinante:
  - Entende-se como anuência
- **Impugnação apresentada**
  - Conciliação
  - Remessa para a via judicial, com relatório do RI
- **Indeferimento do pedido**
  - Dúvida



# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

- Todas as intimações destinadas ao requerente serão feitas na pessoa de seu advogado, preferencialmente por meio eletrônico.
- Requerimento rejeitado por inércia pode ser renovado, com nova prenotação e autuação, podendo ser aproveitados os atos anteriores, se não houver prejuízo a terceiros.



COMARCA DE TARUMIRIM - MINAS GERAIS  
Oficial: Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto  
Substitutas: Sônia Maria Malvar Andrade Pereira  
Maria Aparecida Malvar de Andrade Rogério



## NOTA DEVOLUTIVA

Página 1

(a) [REDACTED]  
Número recepção 11167  
Protocolo: 39967 - 05/12/2016, 40476 - 08/05/2017.

PARA QUE O SERVIÇO RELATIVO AO TÍTULO APRESENTADO TENHA POSSIBILIDADE DE SER EXECUTADO FAZ-SE NECESSÁRIA A APRESENTAÇÃO DA SEGUINTE DOCUMENTAÇÃO:

### ● 00\_NOTA DEVOLUTIVA

Após análise do requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião formulado por [REDACTED], com base no artigo 1.238, p. único, do Código Civil e artigo 9 da Lei 10.257, bem como da documentação por ele anexada, foi constatado o seguinte:

1) Apontar a origem do terreno. Se foi decorrente de desmembramento anterior (identificando o proprietário) ou se é terra devoluta.

Veja que na escritura do Cartório de Notas de Dom Cavati, livro 5, f. 325, de 28.12.1964 (apenas na cópia antiga) consta que os vendedores (José Antonio da Silveira e s/m Maria Rodrigues da Silva) adquiriram "o imóvel Taruaçu "Córrego do Padre" com a área de 600m2 DE TERRAS DEVOLUTAS, situadas no distrito desta cidade de Tarumirim". Se a origem for, de fato, terra



proprietário) ou se é terra devoluta.

Veja que na escritura do Cartório de Notas de Dom Cavati, livro 5, f. 325, de 28.12.1964 (apenas na cópia antiga) consta que os vendedores (José Antonio da Silveira e s/m Maria Rodrigues da Silva) adquiriram "*o imóvel Taruaçu "Córrego do Padre" com a área de 600m<sup>2</sup> DE TERRAS DEVOLUTAS, situadas no distrito desta cidade de Tarumirim*". **Se a origem for, de fato, terra devoluta, o pedido não pode prosseguir diante da proibição constante no parágrafo 3o do artigo 183 da Constituição "Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião."**

Caso seja ultrapassada a questão impeditiva do item 1, deve ainda:

- 2) Esclarecer como a posse passou de Antonio Ferreira da Silva e irmãos (conforme escritura do Cartório de Notas de Dom Cavati, livro 5, f. 325, de 28.12.1964) para o requerente.
- 3) Apresentar certidão negativa de registro, demonstrando que não existem outros imóveis registrados em nome do requerente, tendo em vista que este é um requisito da lei para configuração da usucapião.
- 4) Colher assinatura dos confrontantes na planta apresentada, com as firmas reconhecidas, esclarecendo se são proprietários ou possuidores dos imóveis (conforme exige art. 216-A, II, da Lei 6015/73).
- 5) Juntar certidão de nascimento atualizada do requerente, para comprovação de seu estado civil (solteiro).
- 6) Juntar certidão de ações, em nome do requerente, extraída na Justiça Federal de 1a instância (foi anexada apenas a da Justiça Estadual).
- 7) Apresentar certidão da Prefeitura de Tarumirim, informando se o imóvel está situado na área

Silva) adquiriram "o imóvel Taruaçu Corrego do Padre com a área de 600m<sup>2</sup> D. DEVOLUTAS, situadas no distrito desta cidade de Tarumirim". Se a origem for, de devoluta, o pedido não pode prosseguir diante da proibição constante no parágrafo artigo 183 da Constituição "Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucap"

Caso seja ultrapassada a questão impeditiva do item 1, deve ainda:

- 2) Esclarecer como a posse passou de Antonio Ferreira da Silva e irmãos (conforme Cartório de Notas de Dom Cavati, livro 5, f. 325, de 28.12.1964) para o requerente.
- 3) Apresentar certidão negativa de registro, demonstrando que não existem outros registros em nome do requerente, tendo em vista que este é um requisito configuração da usucapião.
- 4) Colher assinatura dos confrontantes na planta apresentada, com as firmas res esclarecendo se são proprietários ou possuidores dos imóveis (conforme exige art. 2 Lei 6015/73).
- 5) Juntar certidão de nascimento atualizada do requerente, para comprovação de seu (solteiro).
- 6) Juntar certidão de ações, em nome do requerente, extraída na Justiça Federal de (foi anexada apenas a da Justiça Estadual).
- 7) Apresentar certidão da Prefeitura de Tarumirim, informando se o imóvel está situ





**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE TARUMIRIM - MINAS GERAIS**  
Oficial: Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto  
Substitutas: Sônia Maria Malvar Andrade Pereira  
Maria Aparecida Malvar de Andrade Rogério



urbana, bem como se existe edificação lançada no cadastro municipal, a data da construção e qual a sua metragem.

Página 2

**exigência acima formulada deve ser cumprida e apresentada ao Cartório dentro do prazo de validade do protocolo, que é de 30 dias, contados da data do mesmo (art. 205 Lei 6.015/73). Não se conformando, poderá ser requerida a suscitação de dúvida, consoante o disposto no artigo 660 do Provimento no 260/CGJ/2013.**

Tarumirim, 08 de maio de 2017

Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto  
Oficial

MARCELO DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO  
- OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE TARUMIRIM MG -



# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 06: Notificação – falta de assinatura

## Etapa 07: Intimação (entes públicos)

## Etapa 08: Publicação de Edital

- Etapas simultâneas, e não sequenciais
- Maior eficiência, celeridade, aproveitamento do procedimento extrajudicial
- Impugnações e dúvidas resolvidas de uma vez só.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 06: Notificação – falta de assinatura

- Antiga redação do Art. 216-A (incluída pelo novo CPC):
  - § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, **interpretado o seu silêncio como discordância**.
- Nova redação do Art. 216-A (Lei 13.465/2017\*) \*ADI 5771:
  - § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo **ou** na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, **interpretado o silêncio como concordância**.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Nova redação\*

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos **titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;**

## Redação anterior

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos **titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;**

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Leitura dos dispositivos

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, [com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional,] e pelos titulares de direitos [registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes];

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos [registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes], o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Nova redação\*

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso **não seja encontrado o notificando ou** caso ele **esteja em lugar incerto e não sabido**, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua **notificação por edital** mediante publicação, por **duas vezes**, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o **silêncio do notificando como concordância**.

- Notificando não identificado?
- Curador especial?



## CONTROVÉRSIAS

- Imóvel confinante sem matrícula
  - Não intima ninguém?
- Imóvel dentro de uma área maior
  - II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;



## CONTROVÉRSIAS

§ 5º. É dispensada a anuência dos confrontantes quando o imóvel usucapiendo for unidade autônoma cujos limites, perfeitamente discriminados no assento imobiliário, coincidam com a descrição no memorial de que trata o artigo 10, inciso III, salvo no caso de unidades em sobrados e assemelhadas, segundo prudente critério do Oficial.

§ 6º. É igualmente dispensada a anuência dos confrontantes quando o imóvel usucapiendo for área cujos limites, perfeitamente discriminados no assento imobiliário, coincidam com a descrição no memorial de que trata o artigo 10, inciso III.

(Prov. 23/2016 CGJ/TJRJ)



## CONTROVÉRSIAS

- Anuência prévia ao requerimento
  - Na ata notarial
  - Em outros documentos
- Intimação do MP
- Loteamentos/chacreamentos rurais



# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Nova redação\*

Lei 13.465: Art. 11 – I - **núcleo urbano**: assentamento humano, com uso e características urbanas, **constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868**, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, **ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural**;

§ 6º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

## ESTATUTO DA TERRA (Lei 4.504/64)

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Nova redação\*

§ 11. No caso de **o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício**, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e **bastará a notificação do síndico** para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

## Redação anterior

**CN:** §7º. Para o reconhecimento extrajudicial de usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, dispensa-se a anuência dos titulares das demais unidades condominiais.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Nova redação\*

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a **notificação do síndico** para o efeito do § 2º deste artigo, de modo que é dispensada a notificação de todos os condôminos.

## Redação anterior

Não há.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 07: Intimação (entes públicos)

- Não precisa aguardar a anuência do titular registral e confinantes
- Prazo de 15 dias para se manifestar
- Não há prazo em dobro
- Silêncio não impede o reconhecimento do pedido.
- Impugnação: deve-se buscar a conciliação. Não havendo acordo, remete-se para a via judicial.
- Verificar se o ente público não é confrontante!

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 08: Publicação de Edital

- Publica-se, por uma vez, para ciência de terceiros interessados.
- Prazo de 15 dias
- Em comarca onde não houver jornal local, o edital poderá ser publicado em jornal de outra localidade que tenha grande circulação naquela comarca.
- Requisitos do edital: CN e minuta CNJ
- Enviar para o CORI (art. 1.018-F, §2o., CN)

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 09: Nota fundamentada

- Documentação completa
- Anuências necessárias
- Oficial emite **NOTA FUNDAMENTADA** de procedência, constituindo título passível de registro.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 10: Registro

- Para registro do título de reconhecimento pode ser necessária a apresentação de documentação complementar.
- Pode ser aberta matrícula para a área, ou ser feito o registro em matrícula existente, conforme a situação prévia do imóvel e a sistemática registral adotada.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Nova redação\*

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em **procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial** que obedecerá, no que couber, ao rito previsto no § 5º do art. 381 e nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).”

## Artigos citados:

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Art. 381. A produção antecipada da prova será admitida nos casos em que:

§ 5º Aplica-se o disposto nesta Seção àquele que pretender justificar a existência de algum fato ou relação jurídica para simples documento e sem caráter contencioso, que exporá, em petição circunstanciada, a sua intenção.







**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

**OBRIGADO!**

**[WWW.CRITARUMIRIM.COM.BR](http://WWW.CRITARUMIRIM.COM.BR)**

**[WWW.CORIMG.ORG.BR](http://WWW.CORIMG.ORG.BR)**

**[marcelo@critarumirim.com.br](mailto:marcelo@critarumirim.com.br)**

*Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto*  
*Doutorando e Mestre em Direito Privado pela PUC-MG*  
*Oficial de Registro de Imóveis de Tarumirim/MG*